

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية**قرار وزارى رقم ١٤٠٠ لسنة ٢٠٢٥**

بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٤

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ١)

بمساحة (٣,٧ فدان) بما يعادل (١٥٦٠٣,١ م^٢)

الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / أحمد كمال محمد العيسوى

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة .

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراطات البنائية الخاصة بمناطق المخططات التفصيلية بالمدي والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن إقترح التعامل مع الاراضي التي تم الغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الاراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمراني وذلك على النحو الموضح تفصيلا بالمذكرة .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على القرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة / المتعاملين على الاراضي المملوكة لتخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الاراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩١ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر . واشتملت تلك الضوابط بينها العشر على الاشراف البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بالاراضي الحزام الأخضر .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٣١ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة و السيد / احمد كمال محمد العيسوى لقطعة الارض رقم (م ١) بمساحة (٣,٧ فدان) بما يعادل (١٥٦٠٣,١ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر . مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الارض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني .

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الارض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٢٤) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٦ المرفق به بعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار المائل .

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الارض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١١١) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٩ المرفق به لوائح المشروع للمراجعة والاعتماد .

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٧٠٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٣ المرفق به لوائح للمشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع .

وعلى الإفادة بسداد التصاريح الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠١٦٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١ .

وعلى التعدادات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الارض .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بعينة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات الفنية من السيد / احمد كمال محمد العيسوي باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة (٣,٧ فدان) بما يعادل (١٥٦٠٣,١ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالجزام الاخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ١/٥٠) . ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١ والمتهمية بطلب استصدار القرار الوزاري للعروض

" التفسير "

- مادة (١) :** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة (٣,٧ فدان) بما يعادل (١٥٦٠٣,١ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالجزام الاخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد / احمد كمال محمد العيسوي لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ١/٥٠) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٣١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة (٢) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التصهد جزء لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .
- مادة (٣) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن . مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإبرام ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المنسبة في هذا الشأن .
- مادة (٤) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن اوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .
- مادة (٥) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للإعتماد من جهاز المدينة على ان يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ كامل المشروع .
- مادة (٦) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع

- مادة (٧) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخططة المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ.
- مادة (٨) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المخصص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولآلئحته التنفيذية.
- مادة (٩) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والفرص المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (١٠) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- مادة (١١) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- مادة (١٢) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجرارات وتعديلاته.
- مادة (١٣) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٤) :** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية. ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره. وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذة كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١م) بمساحة (١٥٦.٣١ م^٢) بما يعادل (٣.٧) فدان الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، و المخصصة للسيد/ أحمد كمال محمد العيسوي ، إقامة نشاط سكني بمقابل عتي ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والصيل بتاريخ ٢٠٢٤/٠٣/٣١م.

مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة المشروع ١٥٦.٣١ م^٢ أي ما يعادل ٣,٧ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للنشاط السكني بمساحة ٢م^٢٧٨٠١,٥٥ أي ما يعادل ١,٨٥٨ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي P.P ٢٣٢٩ م^٢ بما يعادل ٠,٥٥٥ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٣ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٢- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م^٢٢٣٨٣,٨٩ أي ما يعادل ٠,٥٦٨ فدان وتمثل نسبة ١٥,٢٨ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٣- الأراضي المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢م^٢١١,٤٦٥ أي ما يعادل ٠,٠٠٣ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٠٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٤- الأراضي المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٢م^٢٣٠٤٤,٩ أي ما يعادل ٠,٧٢٥ فدان وتمثل نسبة ١٩,٥٢ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م^٢٢٣٦١,٣ أي ما يعادل ٠,٥٦٢ فدان وتمثل نسبة ١٥,١٣ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.

أولاً: المساحة المخصصة للسكن:

- الأراضي المخصصة للنشاط السكني بمساحة ٢م^٢٧٨٠١,٥٥ أي ما يعادل ١,٨٥٨ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي P.P ٢٣٢٩ م^٢ بما يعادل ٠,٥٥٥ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٣ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبنية التالي:

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النسبة المئوية (%)	مساحة الدور الأرضي F.P (م ^٢)	النموذج (مباني)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٩٦,٠٥	٢٧,٦٢	١٣٧	شبه متصلة	٢	أرضي + أول
٢	٤٢٩,٠٤	٣١,٩٣	١٣٧			
٣	٤٢٩,٠٤	٣١,٩٣	١٣٧			
٤	٤٩٥,١١	٢٧,٦٧	١٣٧			
٥	٤٥٤,٧٧	٣٠,١٣	١٣٧			
٦	٤٥٦,٠٣	٣٠,٠٤	١٣٧			
٧	٤٥٦,٤٣	٣٠,٠٢	١٣٧			
٨	٤٥٦,٨٣	٢٩,٩٩	١٣٧			
٩	٤٥٦,٣٣	٣٠,٠٢	١٣٧			
١٠	٤٩٨,٢٤	٢٧,٥٠	١٣٧			
١١	٤٢٩,٠٠	٣١,٩٣	١٣٧			
١٢	٤٢٩,٠٠	٣١,٩٣	١٣٧			
١٣	٤٩٥,٨٩	٢٧,٦٣	١٣٧			
١٤	٤٥٦,١٤	٣٠,٠٣	١٣٧			
١٥	٤٥٣,٧٦	٣٠,١٩	١٣٧			
١٦	٤٥٤,٩٦	٣٠,١١	١٣٧			
١٧	٤٥٤,٩٧	٣٠,١١	١٣٧			
الإجمالي	٧٨٠١,٥٥	-	٢٣٢٩	-	٣٤	-

جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :-

النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع	المساحة المبنية (فدان)	المساحة المبنية (م ^٢)	البيسان
١٤,٩٩٣%	٠,٥٥٥	٢٣٢٩	الإسكان F.P
٠,٠٠٧%	٠,٠٠٣	١١,٤٦٥	غرف الامن F.P
١٥%	٠,٥٥٨	٢٣٤٠,٤٦٥	الإجمالي

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الاخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :-

- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥ % من إجمالي مساحة المشروع (إسكان).
- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان ارضي + أول.
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الارضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع اراضي) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) و طبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية .
- النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد عن ٤٠٪ من للفيلات المنفصلة ، ٤٥ % للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالي مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز في الاجمالي عن ١٥ % .
- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى.
- الردود للفيلات : ٤ م امامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي
- يسمح بإقامة دور يدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية و المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار.
- يتم الالتزام بتوفير امكان انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٤٠ شخص/ فدان .
- يسمح بإقامة غرف امن و بوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م ٢ و بارتفاع ارضي فقط وعلى ان تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥ %) .

الإشتراطات العامة

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم .
- (١) يسمح بإقامة دور للبديوم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية.
- (٢) يلتزم العميل بقبول الإرتفاع المقروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة.
- (٣) النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن ١٥ % بحد أقصى من مساحة أرض المشروع.
- (٤) لايجوز إقامة ايه منشآت في مناطق الردود .
- (٥) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من المساحة المبنية بالدور الارضى ووفقا لإشتراطات الهيئة .
- (٦) يتولى السيد / أحمد كمال محمد العيسوي ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم المالك بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة انواعها .
- (٧) يتولى المالك على نفقته الخاصة تمسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لمرمرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- (٨) يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية .
- (٩) يتولى المالك بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفيتش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- (١٠) يتولى المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- (١١) يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الاعمال الموضحة في الفقرة (٧ ، ٨ ، ٩) .
- (١٢) يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات واشتراطات الجهات المعنية.
- (١٣) تم الإلتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- (١٤) يلتزم مالك المشروع باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الإتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الإتصالات.
- (١٥) يتم الإلتزام بالبرنامج الزمني المقدم من مالك المشروع والمعتمد من جهاز المدينة .
- (١٦) يتم الإلتزام بأخذ موافقة جهات الإختصاص قبل البدء في التنفيذ .
- (١٧) يتم الإلتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسة رقم (١٢٩) لسنة ٢٠١٩ .



طرف ثانٍ
المالك

السيد / أحمد كمال محمد العيسوي

طرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس / أحمد إبراهيم محمد

